

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de **SAINT-GERMAIN-DU-BOIS**

dossier n°PC07141922E0003T01

date de dépôt : 16/06/2022

demandeur : SCI LA PETITE 2AR

pour : transfert total

adresse terrain : Rue de la Chanée
71330 Saint-Germain-du-Bois

ARRÊTÉ

refusant un transfert de permis de construire au nom de la commune de SAINT-GERMAIN-DU-BOIS

Le maire de SAINT-GERMAIN-DU-BOIS,

Vu la demande de de transfert du permis de construire présentée le 16/06/2022 par la SCI LA PETITE 2AR sis " 1812 Route de Saint-Germain-du-Bois - Charangeroux" à 71500 Saint-Usuge ;

Vu l'objet de la déclaration :

- pour le transfert total du permis de construire n°PC07141922E0003 ;
- sur un terrain situé " Rue de la Chanée " à 71330 Saint-Germain-du-Bois ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 31/03/88, modifié les 19/12/08,16/07/15, 3/05/16, révisé les 25/04/91, 15/02/01, 27/01/05, 25/09/12 (PLU) ;

Vu le permis de construire initial n°PC07141922E0003 accordé à Monsieur ROY Jean-Michel le 17/05/2022 pour la construction d'une maison individuelle destinée à la location ;

Considérant que l'incomplétude de la demande n'a pas d'effet sur le sens de la présente décision ;

Considérant qu'en application de l'article L.431-1 du code de l'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi n°77-3 du 03/01/1977 sur l'architecture, **la demande de permis de construire ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation a fait appel à un architecte** pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire ;

Considérant qu'en application de l'article R.431-2 du code de l'urbanisme, (...) ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte **les personnes physiques** (...) qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes (...);

Considérant que le permis de construire initial n°PC07141922E0003 a été délivré à Monsieur ROY Jean-Michel, une personne physique, présentait les conditions pour être dispensé du recours à un architecte en application de l'article R.431-2 du code de l'urbanisme ;

Considérant que la présente demande concerne le transfert total d'un permis entre une personne physique "Monsieur ROY Jean-Michel" et une personne morale "SCI LA PETITE 2AR" ;

Considérant que le code de l'urbanisme ne prévoit pas d'exception au recours à l'architecte pour les personnes morales ;

Considérant que la "SCI LA PETITE 2AR" est une personne morale soumise au recours à un architecte pour un permis de construire ;

Considérant que le PC07141922E0003 délivré à une personne physique ayant bénéficié de l'exemption du recours à l'architecte ne peut pas être transféré à une personne morale soumise au recours à un architecte ;

Considérant en conséquence que la présente demande de transfert de permis ne bénéficie pas d'une exception au recours à l'architecte et ne respecte donc pas l'article L.431-1 du code de l'urbanisme ;

ARRÊTE

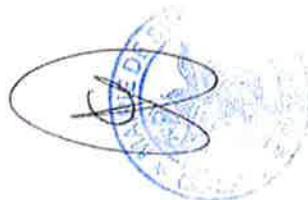
Article Unique

Le transfert du permis de construire n°PC07141922E0003 de Monsieur ROY Jean-Michel à la SCI LA PETITE 2AR est refusé.

Fait à SAINT-GERMAIN-DU-BOIS, le 18 JUIL. 2022

mise en ligne le 09 juillet 2022

Le Maire,



Nadine ROBÉLIN

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les 2 mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les 2 mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de 2 mois vaut rejet implicite).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- Dans le délai de 2 mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires au plus tard 15 jours après le dépôt du recours.
- Dans le délai de 3 mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

Durée de validité du permis de construire :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans un délai de 3 ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont

interrompus pendant un délai supérieur à 1 an. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22 du code de l'urbanisme, l'autorisation peut être prorogée 2 fois pour une durée d'1 an si les prescriptions d'urbanisme si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en 2 exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie 2 mois au moins avant l'expiration du délai de validité. Pour les ouvrages de production d'énergie utilisant une des sources d'énergies renouvelables définies à l'article L. 211-2 du code de l'énergie, la demande de prorogation peut être présentée tous les ans, dans la limite de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation.

Le (ou les) bénéficiaire(s) du permis de construire peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en 3 exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation : Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

